

Лесная площадь лесопарка в 1968 г. составляла 443,4 га, или 95,6 % от общей площади, в 2018 г. – 379,8 га, или 91,8 %. За изучаемый период площадь данной категории сократилась на 63,6 га (14,3 %).

Площади земель, покрытых лесной растительностью, Уктусского лесопарка за 1968–2018 гг. уменьшились на 50 га, или на 12,5 %. Удельный вес этой категории земель в общей площади в 1968 г. составлял 86,4 %, а в 2018 г. – 84,8 %.

В Уктусском, как и во всех лесопарках, преобладают насаждения естественного происхождения.

Площади земель, не покрытых лесной растительностью, за 50-летний период находились примерно на одном уровне и составляли 9,2 и 7 % соответственно от общей площади. В 1997 г. доля данной категории незначительно выросла до 14,5 %. В 1968 г. фонд лесовосстановления был представлен прогалинами (7,8 %), естественными рединами (1,3 %) и вырубками (0,1 %); в 1997 г. – горями и погибшими насаждениями (9,1 %) и рубками (5,4 %), в 2007 и 2018 гг. – рубками и прогалинами.

За период изучения с 1968 по 2018 г. площадь нелесных земель увеличилась на 13,6 га (39,8 %) в основном за счет увеличения таких категорий, как линейные объекты (дороги, тропы) и спортивные сооружения.

В дальнейшем изучим динамику изменений в лесном фонде Уктусского лесопарка.

### *Библиографический список*

1. Шевелина И.В., Коростелев, И.Ф., Нагимов З.Я. История образования и устройства лесопарков Екатеринбурга // Вестник Моск. гос. ун-та леса. Лесн. вестник. 2008. № 3(60). С. 107–111
2. Уктус [Электронный ресурс]. URL: <http://www.uktus.ur.ru/about.html> (дата обращения: 10.03.2017).

УДК 347.453.1

Студ. А.Д. Совкова  
Рук. Д.А. Лукин  
УГЛТУ, Екатеринбург

## **К ВОПРОСУ ОБ АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Договор аренды является документальным закреплением сделки по аренде недвижимости.

По учрежденным Гражданским кодексом нормам государственная регистрация требуется только для договоров аренды нежилой недвижимости длительностью не меньше одного года [1].

Договор аренды подлежит заключению на различных условиях, а основными моментами являются следующие.

1. В договоре обязательно должны быть прописаны данные, позволяющие идентифицировать имущество, подлежащее передаче во временное владение и (или) пользование арендатору в качестве объекта аренды. Это одно из существенных условий договора аренды.

2. Срок договора аренды также является существенным условием. В том случае, если срок аренды объектов недвижимого имущества будет более года, договор аренды подлежит государственной регистрации.

3. Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, договор оформляется в письменной форме.

4. Если в договоре аренды имущества предусмотрен переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), то необходимо его заключать по форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества (ст. 609 ГК РФ) [1].

До заключения договора аренды все его условия и нюансы должны быть тщательно изучены. Особого внимания заслуживает проработка и согласование существенного условия договора аренды – его предмета. Чтобы он был составлен грамотно и исключал неверное толкование обязанностей сторон, желательно предусмотреть в тексте следующие пункты:

1) преамбула, в которой приводится полное наименование участвующих в заключении сторон договора;

2) предмет договора. Необходимо четко и подробно описать, какое имущество подлежит передаче в аренду, его основные характеристики;

3) арендная ставка – обязательно необходимо указать стоимость аренды, сроки и порядок внесения ежемесячных платежей;

4) срок аренды;

5) права, обязанности и ответственность сторон;

6) условия, а также предусмотренный порядок расторжения договора аренды.

При передаче в аренду нежилого помещения сделка оформляется договором. Договор оформляется:

1) на неопределенный период;

2) на период установленный, но меньше года;

3) на период больше года.

В договоре обязательно указываются:

1) условия передачи имущества арендатору;

2) сроки аренды;

3) вид деятельности, какой может осуществляться на переданной площади;

4) порядок погашения арендной платы и ее размер;

5) условия расторжения при несоблюдении оговоренных условий [2].

Документы для регистрации договора аренды подаются в территориальное отделение Росреестра согласно перечню, установленному Федеральным законом 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3].

Если у государственного регистратора возникнут сомнения в подлинности представленных документов, достоверности указанных в них сведений или наличии оснований для регистрации, он вправе приостановить регистрацию договора аренды нежилого помещения или другой недвижимости на срок не более одного месяца.

Часто арендаторы нарушают закон, не регистрируя договор и не платя налоги. Ситуация, когда арендатор не платит арендную плату или платит ее не в полном объеме, в наше время встречается все чаще. Причины, по которым арендатор не платит аренду, могут быть самые разные. Арендатор может отказываться платить, мотивируя свое решение какими-либо нарушениями со стороны арендодателя, тем, что арендодатель не известил арендатора об изменении ставки арендной платы по договору, тем, что не пользовался имуществом из-за каких-либо недостатков, отсутствием денежных средств, или может не платить в силу иных обстоятельств.

Соответственно арендодатель может мириться с данным положением дел, а может защитить свои имущественные интересы.

### *Библиографический список*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Договор аренды в 2018 году: регистрация в Росреестре и технический план [Электронный ресурс]. URL:<http://www.smaaway.ru/dogovorarendyi-v-2017> (дата обращения 24.10.18).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018).